

Immobilienmarkt 2021 im Land Brandenburg

Auswertung für Ufergrundstücke

Das Land Brandenburg ist geprägt durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage mit einer Wasserfläche von 1.007 km². Wohnbaugrundstücke mit direktem Uferzugang sind rar, werden daher nur selten am Grundstücksmarkt angeboten und erzielen dann häufig Kaufpreise, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen.

Seit dem Geschäftsjahr 2003 unterscheiden die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei der Vertragsauswertung nach den Kriterien der Uferlage mit direktem Wasserzugang und der Uferlage mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen (Fremdeigentum). Grundstücke mit besonderen Bedingungen wie z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück, Arrondierungen von Kleinstflächen aber auch Lagen an kleinen Teichen und Bachläufen etc. blieben unberücksichtigt. Für die folgende Auswertung wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW), soweit der BRW nicht ausschließlich Uferlagen repräsentiert, gebildet. Die teilweise dynamische Entwicklung der Bodenrichtwerte wurde mittels linearer Interpolation zwischen den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2020 und 01.01.2022 bezogen auf das Kauffalldatum berücksichtigt. Zusammenfassend kann für Grundstücke mit direktem Wasserzugang ein Wertfaktor von 2,5 bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert (nicht für Uferlage) des aktuellen Berichtsjahres abgeleitet werden.

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert		
Grundstücksart	Wohnbauflächen mit direktem Wasserzugang	
Zielgröße	Faktor = Kaufpreis/Bodenrichtwert	
Stichprobe	- Kauffälle aus dem Jahr 2021	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Ergebnis	2,5	
	Standardabweichung ¹ = 1,18	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	24	
Kaufpreis je m ²	90 €/m ² - 1.452 €/m ²	523 €/m ²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	0,78 - 5,05	2,5
Flächengröße	500 m ² - 4.990 m ²	1.562 m ²
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.		

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveau zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 2,5 ist innerhalb des untersuchten Bodenrichtwertbereiches durchgängig anwendbar.

Darüber hinaus ist keine statistisch gesicherte Nachweisführung möglich, die für Ufergrundstücke eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der jeweiligen Grundstücksgröße belegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ufergrundstücke häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich einschließen.

Die Analyse der Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in mittelbarer Wassernähe, die den Wasserzugang erst über einen vorgelagerten Uferstreifen sichern, bestätigt auch hier Wertzuschläge. Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist dabei in Höhe eines Wertfaktors von 1,7 nachweisbar.

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert		
Grundstücksart	Wohnbauflächen mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen	
Zielgröße	Faktor = Kaufpreis/Bodenrichtwert	
Stichprobe	- Kauffälle aus dem Jahr 2021	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Ergebnis	1,7	
	Standardabweichung ¹ = 0,60	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	19	
Kaufpreis je m ²	16 €/m ² - 1.425 €/m ²	445 €/m ²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	0,92 - 3,55	1,7
Flächengröße	505 m ² - 3.483 m ²	1.226 m ²
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.		